

Artikel 15 Wonen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde bed and breakfast;
- b. kamerverhuur en/of kamerverkoop, ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur';
- c. bed and breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
- d. gebouwen ten behoeve van een muziekschool, detailhandel, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, c.q. bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 onder categorie 1, ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- e. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- f. gebouwen ten behoeve (complexen) garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garage'; waarbij, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de bouwwerken wordt nagestreefd;

met de daarbij behorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. wegen, straten en paden;
- i. groenvoorzieningen;
- j. sloten, bermen en beplanting;
- k. waterlopen en waterpartijen;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. speelvoorzieningen;
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte.

15.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% van het erf zal bedragen;
- b. de goothoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw zal ten hoogste 3 m bedragen;
- c. de dakhelling van een aan- of uitbouw of bijgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

15.2.3 (Complexen) garageboxen

Voor het bouwen van (complexen) garageboxen gelden de volgende regels:

- a. (complexen) garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- b. de oppervlakte van een garagebox zal ten hoogste 20 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van een garagebox zal ten hoogste 3,5 m bedragen.

15.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw en het verlengde daarvan, ten hoogste 1 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

15.3 **Afwijken van de bouwregels**

15.3.1 *Afwijking*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.2.2 sub a en worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% van het erf zal bedragen.

15.3.2 *Toetsingscriteria*

Een afwijkingsmogelijkheid als bedoeld in lid 15.3.1 wordt uitsluitend toegepast, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de cultuurhistorische waarden;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de milieusituatie;
- f. de natuurlijke waarden;
- g. de sociale veiligheid;
- h. de verkeersveiligheid;
- i. de watersituatie;
- j. de woonsituatie.

15.4 **Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van woonhuizen als kamerverhuurpand of kamerverkoop pand, tenzij de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding 'kamerverhuur';
- b. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, ~~tenzij de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding 'gemengd'~~;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast, tenzij de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding 'bed & breakfast';
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden anders dan in de vorm van:
 1. een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 2. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, voorzover de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding 'gemengd';
 3. een muziekschool, voorzover de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding 'gemengd';
 4. bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 onder categorie 1, voorzover de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding 'gemengd';
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerk ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, zodanig dat:

1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per bouwperceel ten hoogste 50 m² mag bedragen;
2. de activiteit niet (mede) wordt uitgeoefend door de eigenaar of één van de bewoners van de betreffende woning;
3. het totale aantal werkenden bij een beroepsuitoefening meer dan drie bedraagt en bij een bedrijfsuitoefening meer dan twee;
4. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolg de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
5. er detailhandel plaatsvindt, tenzij er sprake is van de verkoop van ter plaatse vervaardigde non-food goederen of de verkoop van direct aan de activiteit verwante artikelen, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen;
6. de activiteit leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
7. de activiteit leidt tot overlast door een publiekaantrekkende werking;
8. het uiterlijk aanzien van de woning wordt aangetast. Uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0.5 m² in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan;
9. de activiteit hinder voor het woonmilieu oplevert.

15.5 Afwijken van de gebruiksregels

15.5.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 15.4 sub a ten behoeve van het kamergewijs bewonen van woningen, mits aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels wordt vastgesteld dat er sprake is van behoud van een goed woon- en leefklimaat;
- b. het bepaalde in 15.4 sub c in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt voor de uitoefening van detailhandel;
- c. het bepaalde in lid 15.4 sub e in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per bouwperceel ten hoogste 50 m² mag bedragen;
 2. er ten hoogste vier slaapplekken in ten hoogste twee van elkaar gescheiden ruimten voor nachtverblijf aanwezig zijn;
 3. de exploitant hoofdbewoner is en er daadwerkelijk woont;
 4. de kamers deel uitmaken van het hoofdgebouw of van een daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouw;
 5. het uiterlijk aanzien van de woning niet wordt aangetast. Uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0,5 m² in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan;
 6. de activiteit niet leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
 7. de activiteit geen hinder of overlast voor het woonmilieu oplevert; waarbij bij de beoordeling van de mate van overlast tevens het woningtype en het karakter van de omgeving betrokken dient te worden;
 8. het ruimtebeslag van de functie niet leidt tot te weinig bergruimte in of bij de woning.

15.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

15.6.1 Vergunningplicht

Voor het (deels) slopen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een omgevingsvergunning vereist.

15.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 15.6.1 is niet van toepassing op werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

15.6.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 15.6.1 wordt uitsluitend verleend indien:

- a. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen kan worden hersteld;
- b. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- c. het delen van een bouwwerk betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door de sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

15.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'kamerverhuur' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- b. de aanduiding 'bed & breakfast' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- c. de aanduiding 'gemengd' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd.